



LE POINT SUR... L'ACQUISITION EN COURS DE DIVORCE



Dans le cadre d'une procédure de divorce, il n'est pas rare que les époux veuillent au plus vite se reloger chacun de leur côté.

Cependant, il y a **plusieurs points de vigilance à relever** avant de procéder à une acquisition par un époux seul alors même que le divorce n'est pas encore prononcé.



1. Le régime matrimonial des époux

Lorsque les époux **ont conclu** un contrat de mariage :

Le régime de la séparation de bien

Aucune difficulté. Les époux sont chacun propriétaires seuls des biens qu'ils acquièrent au cours du mariage. ([Article 1536 du Code Civil](#))

Le régime de la participation aux acquêts

Aucune difficulté. Les époux sont chacun propriétaires seuls des biens qu'ils acquièrent au cours du mariage. ([Article 1569 du Code Civil](#))

Le régime de communauté conventionnelle
(tel que la communauté universelle)

Vigilance. Les biens acquis au cours du mariage par un époux sont réputés être des biens communs à défaut d'emploi de fonds propres et de déclaration d'origine des deniers dans l'acte.

Lorsque les époux **n'ont pas conclu** de contrat de mariage :

Le régime de la communauté réduite aux acquêts
([Article 1400 du Code Civil](#))

Vigilance. Les biens acquis au cours du mariage par un époux sont réputés être des biens communs à défaut d'emploi de fonds propres et de déclaration d'origine des deniers dans l'acte. ([Article 1401 du Code Civil](#))



La difficulté se pose lorsque les époux sont soumis à un régime de communauté.

Il est donc impératif de savoir à quel stade les époux sont dans la procédure de divorce pour éviter d'acheter un bien qui tomberait dans la communauté et appartiendrait pour moitié à l'autre époux.

⚠ **Attention** : il faudra être vigilant si l'époux entend solliciter un prêt. Il faudra en effet informer la banque que l'époux emprunte seul car ce dernier ne sera bientôt plus soumis à la communauté, ce qui pourrait rendre difficile l'obtention d'un prêt.

2. La date des effets patrimoniaux du divorce

Principe : le bien tombe dans la communauté lorsque l'acquisition a lieu avant la date des effets patrimoniaux du divorce.

Il y a trois dates possibles des effets patrimoniaux du divorce en fonction de la procédure de divorce mise en place (article 262-1 du Code Civil) :

La procédure de divorce	La date des effets patrimoniaux
Le divorce par consentement mutuel sans juge	Date du dépôt de la convention au rang des minutes d'un notaire sauf accord contraire des époux au sein de la convention pour faire remonter la date des effets patrimoniaux du divorce à une date antérieure.
Le divorce par consentement mutuel judiciaire	Date de l'homologation de la convention de divorce par le juge.
Le divorce judiciaire	Date de la demande en divorce depuis la loi du 23 juin 2019 entrée en vigueur le 1 ^{er} janvier 2021. Avant cette réforme, c'était la date de l'ONC (Ordonnance de Non-Conciliation) qu'il fallait prendre en compte.

Le seul conseil que l'on peut donner est d'attendre de connaître la date des effets patrimoniaux du divorce avant d'acquérir un bien seul pour éviter qu'il ne tombe en communauté.

3. En pratique : la date d'acquisition d'un bien avant la date des effets patrimoniaux du divorce pour les régimes de communauté

Cependant, lorsqu'un époux est marié sous un régime de communauté et veut tout de même acquérir un bien avant la date des effets patrimoniaux du divorce, plusieurs possibilités s'offrent à lui.

Solutions possibles



1/ Disposition de fonds propres en quantité suffisante

De quoi s'agit-il ? De fonds reçus par succession ou donation ou détenus avant le mariage et dont il peut être prouvé la provenance, et les investir dans son acquisition en respectant une formalité : procéder à une déclaration d'origine des fonds et de emploi dans l'acte de vente.

Le bien sera alors considéré comme propre à l'époux acheteur ([article 1434 du Code Civil](#)) sous réserve que la contribution de la communauté dans le financement du prix et des frais soit minoritaire ([article 1436 du Code Civil](#)).

⚠ **Attention** : dans cette hypothèse d'apport de fonds propres supérieur à la moitié du prix et des frais, avec déclaration d'emploi et d'origine des deniers, le bien sera propre mais donnera tout de même lieu à récompense lors de la liquidation de la communauté pour les fonds communs qui auraient le cas échéant servis à financer le surplus du prix et des frais.

2/ Les accords pouvant être pris par les époux

1^{ère} hypothèse

DIVORCE JUDICIAIRE



Avant le début de l'instance, les époux ne peuvent pas se mettre d'accord et fixer dans une convention une date antérieure des effets patrimoniaux du divorce, une telle convention serait réputée nulle.

2^{ème} hypothèse

DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL AVEC OU SANS JUGE

Tout accord pris par les époux avant le dépôt de la convention de divorce ou l'homologation de la convention de divorce par le juge n'est pas valable.

Le notaire refusera par conséquent l'insertion d'une clause d'acquisition d'un bien sous condition du divorce par consentement mutuel, quand bien même les époux interviendraient tous

les deux à l'acte d'acquisition et s'engageraient à faire remonter la date des effets du divorce avant l'acquisition car une telle clause serait nulle.

Si un des époux revenait sur cet accord, le bien acquis serait alors finalement commun. Il n'est pas possible de signer des actes avec des clauses qui pourraient être remises en cause.

Pour conclure

En cas d'achat d'un bien immobilier en cours de divorce il faut **rester prudent**.

Au préalable, il est nécessaire de **vérifier le régime matrimonial** auquel les époux sont soumis et **à quel stade les époux se situent dans la procédure de divorce**.

Lorsqu'un époux est soumis à un régime de communauté, le seul conseil que l'on puisse donner est d'attendre de connaître avec certitude la date des effets patrimoniaux du divorce afin d'éviter d'acquérir un bien tombant en communauté.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !